

**Töö nr 538**

**Lääne maakond, Haapsalu linn, Haapsalu linn**

**LAO TN 1 JA KILTSI TEE 2b KINNISTUTE**

**DETAILPLANEERINGU ESKIIS**

A picture containing aerial photography, map, aerial

Description automatically generated

PLANEERINGU KOOSTAMISE

KORRALDAJA: Haapsalu Linnavalitsus, registrikood 75012802

Posti 34

90504 Haapsalu

472 5300; [hlv@haapsalulv.ee](mailto:hlv@haapsalulv.ee)

HUVITATUD ISIK: Jaama Arenduse OÜ, registrikood 16556975

juhatuse liige Ravil Aljukov

[ravil@fertumholding.ee](mailto:ravil@fertumholding.ee)

PLANEERIJA : Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515

MTR registri nr EEP000601

Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT JA

SELETUSKIRJA KOOSTAJA: Ive Punger

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

56 983 389

[arno@opt.ee](mailto:arno@opt.ee)

**KÖITE koosseis:**

1. **seletuskiri**

[1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID 3](#_Toc138777051)

[2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 3](#_Toc138777052)

[2.1. Planeeringu eesmärk 3](#_Toc138777053)

[2.2. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed 3](#_Toc138777054)

[2.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused 3](#_Toc138777055)

[2.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus 4](#_Toc138777056)

[2.5. Vastavus Haapsalu linna üldplaneeringule 4](#_Toc138777057)

[3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 4](#_Toc138777058)

[3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 4](#_Toc138777059)

[3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 5](#_Toc138777060)

[3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 5](#_Toc138777061)

[3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 5](#_Toc138777062)

[3.5. Olemasolev tehnovarustus 5](#_Toc138777063)

[3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 5](#_Toc138777064)

[3.7. Kehtivad piirangud 5](#_Toc138777065)

[4. PLANEERINGU ETTEPANEK 6](#_Toc138777066)

[4.1. Krundijaotus ja hoonestusala määramine 6](#_Toc138777067)

[4.2. Krundi ehitusõigus 6](#_Toc138777068)

[4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 6](#_Toc138777069)

[4.4. Piirded ja nähtavuskolmnurgad 7](#_Toc138777070)

[4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 7](#_Toc138777071)

[4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 8](#_Toc138777072)

[4.7. Jäätmete prognoos ja käitlemine 8](#_Toc138777073)

[4.8. Tuleohutusnõuded 8](#_Toc138777074)

[4.9. Tehnovõrkude lahendus 9](#_Toc138777075)

[4.10. Vertikaalplaneerimine 9](#_Toc138777076)

[4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused 9](#_Toc138777077)

[5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE 9](#_Toc138777078)

[5.1. Eessõna 9](#_Toc138777079)

[5.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus 10](#_Toc138777080)

[5.3. Müra ja vibratsioon 10](#_Toc138777081)

[5.4. Radooniriski vähendamise võimalused 10](#_Toc138777082)

[6. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS 11](#_Toc138777083)

[7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD 11](#_Toc138777084)

[6. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD 12](#_Toc138777085)

[7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA 12](#_Toc138777086)

1. **JOONiSED**

AS-01 Asukohaskeem M 1:~

AS-02 Põhijoonis M 1:1000

1. **LISAD**
2. **KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE**
3. **MENETLUSDOKUMENDID**
4. **seletuskiri**

# PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

* Planeerimisseadus;
* Haapsalu linna üldplaneering, kehtestatud [Haapsalu Linnavolikogu 24.11.2006 otsusega nr 84;](http://www.rae.ee/documents/823250/3890101/21052013volikogu+otsus+nr+462.pdf/fc52a19e-8ab9-4ba3-b9d9-5be1775a4c5a)
* Haapsalu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava aastateks 2014-2025;
* Haapsalu linna jäätmehoolduseeskiri, kehtestatud 03.06.2019 määrusega nr 45;
* riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
* Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
* siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
* siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
* naaberaladel kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud;
* muud õigusaktid, standardid ja projekteerimisnormid.

# PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

## Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on muuta kinnistute senine sihtotstarve tootmismaast elamumaa, ärimaa ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks. Määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääs ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on 2,24 ha.

## Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala paikneb Haapsalu linnas.

Planeeringuala piirneb edelast, kagust ja lõunast transpordimaa sihtotstarbelise Kiltsi tee ja Ungru tee kinnistutega. Kirdest piirneb planeeringuala tootmismaa ning põhjas üldkasutatava maa sihtotstarbelise kinnistuga.

Planeeritav maa-ala asub mitme funktsiooniga hoonete piirkonnas. Kagusuunda jäävad äri- ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistud ja edelasuunda elamumaa sihtotstarbega kinnistud. Piirkonnas on paljud kinnistud hoonestamata, olemasolev hoonestus jääb lõunasuunda ning asub pigem hõredalt.

Planeeritavast alast kagusse jääb Kiltsi tee ja enelasse Ungru tee. Planeeringuala läbib Lao tänav. Planeeringuala asub seega logistiliselt soodsalt, on olemas hea juurdepääs ning ühendus Haapsalu kesklinnaga ning Haapsalu linna teiste asustusüksustega.

Paralleelselt Kiltsi teega kulgeb kergliiklustee.

Lähim ühistranspordi peatus asub planeeringualast ca 190 m kaugusel Kiltsi tee ääres, seega on planeeritaval alal ka ühendus ühistranspordiga.

Planeeringualast itta linnulennult 600 meetri kaugusel asub Haapsalu põhikool, Lasteaed Vikerkaar.

Piirkond on sobilik elamute ehitamiseks: on olemas hea infrastruktuur (kruntide vahetus läheduses on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid), on hea ühendus nii linna keskusega kui ka sotsiaalobjektidega, puhkamisvõimaluste olemasolu (kergliiklusteed, puhke-virgestusala, metsad).

Järeldused kontaktvööndi analüüsist on, et kavandatav tegevus ei ole vastuolus olemasoleva keskkonnaga.

Planeeringuala kontaktvööndis paiknevate hoonete asukohad ja kruntide sihtotstarbed on kajastatud joonisel AS-00 Kontaktvööndi analüüs.

## Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Haapsalu linna üldplaneeringuga, mille kohaselt jääb planeeringuala piirkonda, mille maakasutuse juhtotstarbeks on mitme funktsiooniga ala. Detailplaneeringu koostamisel jälgitakse kehtivas üldplaneeringus välja toodud nõudeid. Liikluskorralduse seisukohalt asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna kontaktvööndisse jäävad kohalikud teed ning põhimaantee 9 Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla tee. Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Hoonestus on planeeritud optimaalse kaugusega teest jälgides tee kaitsevööndi paiknemist. Planeeringuga kavandatud ärihooned sobituvad põhi- ja kõrvalmaantee ristumiskoha ning planeeritud raudteetrassi koridori vahelisele alale. Korterelamute asukoht sobib Paralepa puhkeala äärealal ja läände kavandatud elamute vahelisele alale. Planeeritavate hoonete soovituslike asukohtade valikul on silmas peetud, et neile oleks võimalik rajada ligipääs ja oleks tagatud hoonete siseruumide valgustatus. Elamu- ja ärimaa sihtotstarbega kruntide loomise eelduseks on planeeringuala asumine Haapsalu linnas.

## Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

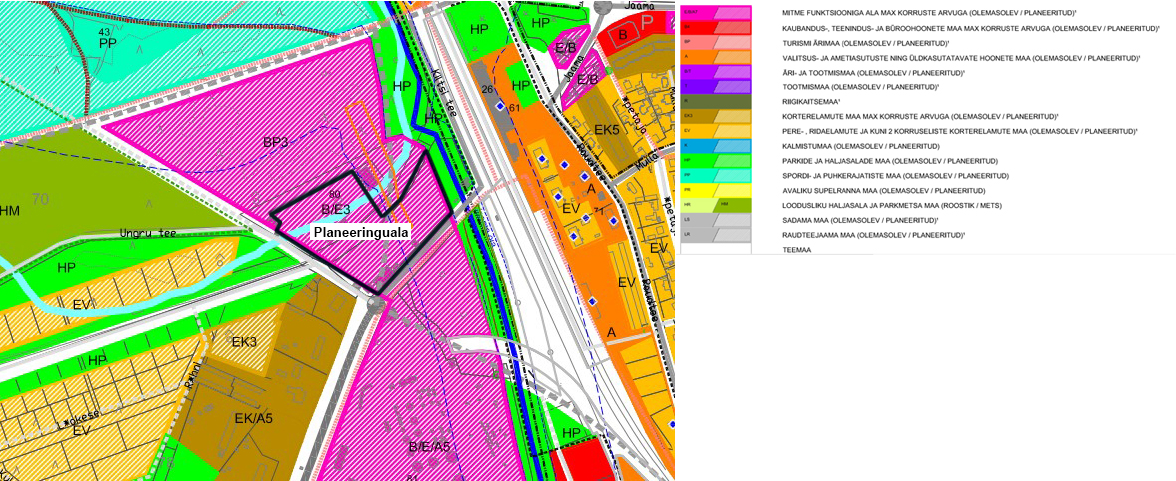
Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

* elanike ja töötajate vajadustele vastava kvaliteetse elu- ja töökeskkonna loomine;
* planeeringuala korrastamine ja planeeringuga planeeritud ärimaa, elamumaa ja transpordimaade kasutusse võtmine;
* keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust;
* teedevõrgu tervikliku lahenduse loomine ühendades planeeritud ja olemasolevaid sõidu- ja kõnniteid.

## Vastavus Haapsalu linna üldplaneeringule

Haapsalu Linnavolikogu 24.11.2006 otsusega nr 84 kehtestatud Haapsalu linna üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasustusalal, mille juhtotstarbeks on määratud mitme funktsiooniga ala.

Joonis 1. Väljavõte Haapsalu linna üldplaneeringu põhijoonisest.

****

Haapsalu linna üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtfunktsioonidega maade arendamise eesmärgid:

korruselamute maad:

* rahuliku ja turvalise elukeskkonna säilitamine ja arendamine;
* elukeskkonna kvaliteedi parandamine elukohalähiste rekreatsioonialade arendamisega;
* korruselamute maadel on lubatud kuni 10% ärimaa kõrvalsihtotstarve;
* korruselamu krundil tuleb tagada maja elanikele kuuluvate autode parkimiskohad;
* korruselamute kruntidel säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus;

ärimaad:

* Paiknemine põhiliste ühendusteede lõikumiskohtade läheduses;
* Asukoht suurema elanikkonna kontsentratsiooniga alade lähedal;
* Piisavad parkimisvõimalused.

**Antud detailplaneeringus on arvestatud üldplaneeringus välja toodud nõuetega.**

**Koostatud detailplaneering sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut.**

Lao tn 1 kinnistule on kavandatud rajada kaks 5 korruselist korterelamut.

# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Haapsalu linnas.

Planeeringuala täpne asukoht on esitatud joonisel AS-01 Asukohaskeem.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeringuala moodustab:

Lao tn 1 (Maa-ameti andmetel 27.06.2023)

* Katastriüksuse tunnus 18301:016:0029
* Maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa 100%
* Kinnistu pindala: 8440 m²

Ehitisregistri andmetel asub kinnistul 1-korruseline angaar-ladu, ehitisealuse pinnaga 549 m².

Kiltsi tee 2b (Maa-ameti andmetel 27.06.2023)

* Katastriüksuse tunnus 18301:017:0013
* Maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa 100%
* Kinnistu pindala: 13 975 m²

Maa-ameti kaardirakenduse kohaselt asub kinnistul alajaam.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Tabel 1. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

| Aadress | Pindala | Katastritunnus | Sihtotstarve |
| --- | --- | --- | --- |
| Lao tn 5 | 5931 m² | 18301:001:0238 | Üldkasutatav maa 100% |
| Lao tn 3 | 1607 m² | 18301:016:0015 | Tootmismaa 100% |
| Kiltsi tee | 39967 m² | 18301:016:0094 | Transpordimaa 100% |
| Ungru tee | 1069 m² | 18301:016:0096 | Transpordimaa 100% |
| Ranna tee 1 // Paralepa puhkeala | 1150744 m² | 18301:016:0026 | Üldkasutatav maa 100% |

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Planeeringualale on juurdepääs Kiltsi teelt, Ungru teelt ja Lao teelt.

## Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt asub planeeringualal:

* alajaam Teraviljasalve;
* maakaablid;
* õhuliin;
* sidekaabel.

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala on kaetud erinevate puude ja põõsastega. Kiltsi tee 2b katastriüksuse kirdeosa läbib Asuküla peakraav (Jaamaoja).

Maa-ameti maakatastriandmete kohaselt on planeeringualast 13 975 m2 muu maa ja 4734 m2 metsamaa.

## Kehtivad piirangud

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendavad kaitsevööndid:

* kalda piiranguvöönd (LKS), ulatus 200 m ja 100 m;
* kalda ehituskeeluvöönd (LKS), ulatus 100 m ja 50 m;

Looduskaitseseaduse § 38 lõike 1 punkti 2 kohaselt on ehituskeeluvööndi laius mererannal 100 meetrit. Sama seaduse § 38 lõike 4 kohaselt on ehituskeeluvööndi laius üle kümne hektari suurusel järvel ja tehisjärvel ning üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul 50 meetrit. Looduskaitseseaduse § 38 lõike 4 punkti 11 kohaselt ehituskeeld ei laiene tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele;

* kalda veekaitsevöönd (VeeS), ulatus 20 m ja 10 m,
* korduv üleujutusala (LKS);
* veekogu kallasrada;
* eesvoolu kaitsevöönd, 15 m;
* uuringu ala (geoloogiline);
* elektrivõrgu kaitsevöönd;
* sideehitise kaitsevöönd.

Olemasolevad kitsendused on esitatud joonisel AS-02 Põhijoonis.

# PLANEERINGU ETTEPANEK

## Krundijaotus ja hoonestusala määramine

Planeeringus on kavandatud jagada Lao tn 1 ja Kiltsi tee 2b kinnistud kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks, kaheks ärimaa ja kaheks transpordimaa sohtotstarbega krundiks.

Planeeringualale soovitakse rajada kaks 5-korruselist korterelamut, kuni kaks 4-korruselist ja kuni kaks 2-korruselist kaubandus-, teenindus- ja büroohoonet. Ühes korterelamus on ette nähtud kuni 40 korterit.

Transpordimaad on moodustatud kergliiklustee rajamise ning planeeritud raudteetrassi koridori tarbeks.

Moodustatud kruntidel pos nr 3 ja 4 asub olemasolev hoone, mis on ette nähtud lammutada.

Hoonestusala planeerimisel on arvestatud vajalike tuleohutuskujadega, liikluskorraldusega ja naaberkatastriüksustel paikneva olemasoleva hoone asukohaga. Hoonestusala on planeeritud Kiltsi teest, Ungru teest ja Lao tänavast teekattepiirist 10 m kaugusele või krundi piirist 5 meetri kaugusele. Teistest katastriüksuse külgedest 4 m kaugusele.

Planeeringuga määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendatakse liikluskorraldus, juurdepääsud ja varustamine tehnovõrkudega.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega.

## Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lg 4 kohaselt:

1. krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
2. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
3. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind;
4. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus;
5. asjakohasel juhul hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus.

Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurimat lubatud sügavust detailplaneeringuga ei määrata.

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on toodud joonisel AS-02 Põhijoonis kruntide ehitusõiguse ja kruntide ehitusõiguse akendes.

Tabel 2. Krundi määratud ehitusõigus.

| Pos nr | Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve | Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal  (põhihoone / abihoone) | Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind | Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud max kõrgus.  Põhihoone / abihoone |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | B 100% // Ä 100% | 2 (2 / -) | 600 m² | 16 m / - |
| 2 | B 100% // Ä 100% | 2 (2 / -) | 2000 m² | 12 m / - |
| 3 | EK 100% // E 100% | 2 (1 / 1) | 720 m² | 20 m / 6 m |
| 4 | EK 100% // E 100% | 2 (1 / 1) | 720 m² | 20 m / 6 m |
| 5 | L 100% // L 100% | - | - | - |
| 6 | L 100% // L 100% | - | - | - |

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide ehitiste suurimat lubatud pinda, s.t selle alla lähevad on kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta ehitised.

## Ehitiste arhitektuurinõuded

Korterelamute maa:

* suurim lubatud korruste arv 5 korrust;
* abihoone suurim lubatud korruste arv 1;
* katusekalle: 0 – 15°;
* katusematerjalideks kasutada rullmaterjale, kivi ja plekki;
* välisviimistluses kasutada peamise fassaadimaterjalina puitu, mida võib kombineerida kivi, krohvi, tellisega ja ilmastikukindla ehitusplaadiga;
* vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
* mitte projekteerida ümarpalkhooneid;
* abihoone(-d) ja piire peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga.

Kaubandus-, teenindus ja büroohoonete maa:

* suurim lubatud korruste arv 4;
* hoonestusviis: lahtine katusekalle: 0 – 15°;
* väline viimistlus: betoon, klaas ja puit. Plekki kasutada vaid aktsendi andmiseks;
* katusematerjal: rullmaterjal või plekk;
* keelatud on kasutada imiteerivaid materjale;
* arhitektuur peab olema planeeritavasse avalikku ruumi sobiv, piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav.

Hoonete projekteerimisel järgida ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” toodud nõudeid.

Tagada piisav insolatsioon vastavalt kehtivale standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”.

Hoonete planeerimisel lähtuda Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid”.

Hoonete arhitektuurne lahendus täpsustada eraldi eskiisprojektina eesmärgiga rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone. Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Haapsalu linna arhitektiga eskiisi staadiumis.

## Piirded ja nähtavuskolmnurgad

Elamumaal võib olla piire kuni 1,5 meetri kõrgune ning ärimaal kuni 2,0 meetri kõrgune.

Piire võib olla puidust lattaed või võrkpiire hekiga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole. Ehitusprojektis anda ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist ja naaberkinnistute lahendusest.

Piirde rajamine ei ole kohustuslik.

Torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” järgi. Parkimiskohtade arvutus on välja toodud seletuskirja käesolevas peatükis Parkimiskohtade kontrollarvutus tabelis.

Planeeritud kruntidele pääseb mööda olemasolevaid teid ja tänavaid. Planeeritud ärimaa kruntidele on kavandatud ühine juurdepääs Kiltsi teelt. Lisaks on krundile pos nr 2 juurdepääs planeeritud ka Ungru teelt. Korterelamute juurdepääsud on Lao tänavalt.

Moodustatud on kaks transpordimaa krundi. Krunt pos nr 5 on moodustatud Ungru teega paralleelselt planeeritud kergliiklustee tarbeks, mis ühendab omavahel planeeringuala Kiltsi tee ääres olemasoleva kergliiklusteega. Kavandatud kergliiklustee ühendab Kiltsi tee ääres olemasolevat kergliiklusteed planeeringuga moodustatud korterelamuid. Krunti pos nr 6 hakkab läbima Riisipere-Haapsalu-Rohuküla raudteetrassi koridor.

Parkimiskohtade arvu võib projekteerimise faasis täpsustada.Detailplaneeringu kooseisus on koostatud võimalik perspektiivne liikluslahendus. Lõplik liikluslahendus koostatakse teeprojektiga.

Tabel 3. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Krundi pos nr | Ehitise otstarve | Asutuse / elamu asukoht | Normatiivne parkimiskohtade arv | Planeeritud parkimiskohtade arv |
| **Linnakeskus** |
| 1 | Planeeritud kaubandus-, teenindus- ja büroohoone | Asutused 1 / 90 | 2400 / 90 = 27 | 27 |
| 2 | Planeeritud kaubandus-, teenindus- ja büroohoone | Asutused 1 / 90  Tankla 1 / 20 | 3800 / 90 = 42   200 / 20 = 10 | 52 |
| 3 | Planeeritud korterelamu | 1–2-toaline korter: 0,9 parkimiskohta eluasemele  ≥3-toaline korter: 1,1 parkimiskohta eluasemele | 0,9×20 = 18   1,1×20 = 22 | 40 |
| 4 | Planeeritud korterelamu | 1–2-toaline korter: 0,9 parkimiskohta eluasemele  ≥3-toaline korter: 1,1 parkimiskohta eluasemele | 0,9×20 = 18   1,1×20 = 22 | 40 |
| Planeeringualal kokku | | | 159 | 159 |

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Võimalusel säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust. Lisaks on planeeringualal, kus puudub kõrghaljastus ette nähtud selle täiendav planeerimine, mille täpne lahendus antakse hoonete ehitusprojektiga.

Planeeritud kruntide haljastamisel istutades erinevaid põõsa ja puu liike (erineva õitsemisajaga ja erineva värvusega lehestikega). Erinevat laadi haljastuse sissetoomine loob rahuliku ja samas atraktiivse elukeskkonna.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele.

Hoonete ja teede planeerimisel/projekteerimisel ning ehitamisel tuleb arvestada puude juurestiku kaitsevööndiga. Meetmed, mida saab rakendada puude kaitsmiseks ehitustegevuse ajal on järgmised (vajadusel võib neid täpsustada ja täiendada projekti koostamisel ja rakendamisel):

* kui kaevetööde vältimine puude juurestiku kaitsevööndis ei ole võimalik, tuleb läbi viia kaevetöö tegemine käsitsi või läbipuurimist kasutades või kasutades juurte suruõhuga puhtaks puhumist vahetult enne tehnovõrgu või ehituselemendi paigaldamist, et vältida puujuurte läbiraiumist ja kuivamist;
* puu ühel või mitmel küljel ei tohi kõiki juuri läbi raiuda, tekib puu ümber kukkumise oht. Üle 4 cm läbimõõduga juuri ei tohiks läbi raiuda, see muudab puu altiks haigustele. Vajadusel peab puujuurte läbilõikamine toimuma risti juurega;
* kui puude juured saavad siiski pinnasetöödel kahjustada, tuleb juurte hulga vähenemise kompenseerimiseks harvendada võrasid;
* puude juurekaelal tuleb säilitada pinnase endine kõrgus (nt kasutades tugimüüre, palissaade, peenrapiirdeid jne);
* pärast ehitustegevust on soovitav puude tervislikku seisundit jälgida vähemalt kahe aasta jooksul ning vajadusel läbi viia hoolduslõikus kuivanud okste eemaldamiseks. Puu hukkumisel on ehitajal või maaomanikul kohustus asendusistutuse rajamiseks.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 nõuetele.

## Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Haapsalu linna jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteineri täpne asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmid vastava lepingu. Ohtlikke jäätmeid võib üle anda vastavale ettevõttele, kellel on olemas jäätmeluba ohtlike jäätmete taaskasutamiseks ja kõrvaldamiseks.

Jäätmemahutid peavad paiknema naaberkinnistust vähemalt 3 m kaugusel, kui naaberkinnistute omanikud ei lepi kokku teisiti.

Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Haapsalu linna jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

## Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjevesivarustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”.

Tuleohutusest tulenevalt on naaberkruntidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vahekaugus ette nähtud 8 m.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Joonisel AS-02 Põhijoonis on näidatud lubatud hoonestusala.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoonete juurdepääsu teed on vähemalt 3,5 meetrit laiad. Planeeritavale alale on juurdepääs tagatud Kiltsi teelt, Ungru teelt ja Lao tänavalt.

Vastavalt Siseministri 02.09.2010 määrusele nr 44 „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded” tuleb sõidukite parkimine ette näha mis tahes tulepüsivusega hoone välisseinas olevast ukse-, akna- või muust avast vähemalt 4 meetri kaugusele. Kui sõidukite parkimine on välisseinale lähemal kui 4 meetrit, kasutatakse välisseinas materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seina üldpinnast ei ole avatäidete pindala olla üle 25 % ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vertikaalsuunas.

## Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkudelahendus koostatakse planeerimise järgmises etapis, arvestades olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

## Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala reljeef tõuseb lõunapoole. Vajadusel tasandatakse maapinda.

Sademevee juhtimine kõrval kinnistutele on keelatud. Planeeringualalt lahendada hoonete ehitusprojektide koostamisel sademe- ja drenaaživee ärajuhtimine hoonete katustelt ja kõvakattega aladelt.

Sademevee ja vertikaalplaneerimise lahendus esitatakse detailplaneeringu järgmises etapis.

## Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur“ osa 1: Linnaplaneerimine. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

* Nähtavus
* Juurdepääsuvõimalus
* Territoriaalsus
* Vastupidavus
* valgustatus

Käesolev planeering soovitab:

* kinnistu valgustada ja heakorrastada
* tagada hea nähtavus
* kasutada vastupidavaid materjale

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse paiknemine.

# KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

## Eessõna

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik.

Kavandatav tegevus on oma iseloomult (üksik-, kaksik- ja ridaelamute, ärihoonete ja ühiskondliku hoone planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

Lähtetingimused:

* tagada ehitus- ja kasutusaegsed õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määrusele nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid“;
* planeeringuala ei kuulu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” järgi rohevõrgustiku ega ka üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku piirkonda. Seega rohevõrgustikule planeeritav tegevus negatiivset mõju ei avalda;
* teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
* vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 22.12.2022) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;
* vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (22.12.2022) ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub. Planeeringualale ulatub vähesel määral kultusekivi kaitsevöönd.

Arvestades eelnimetatud asjaolusid käsitletakse detailsemalt antud peatükis järgnevaid alateemasid, mis on vajalikud planeerimisele järgnevatele kavandatud tegevustele:

* kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus;
* müra ja vibratsioon;
* radoon.

## Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne ning võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis.

Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avarii (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vmt). Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.

Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

* territooriumi korrashoid;
* territooriumile tagada juurdepääs;
* ehitamise ajal ei tohi koormata keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
* vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem.

## Müra ja vibratsioon

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni-nõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” nõudeid.

Mürakaitse rakendamise meetmed:

* hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon R`tr,s,w[[1]](#footnote-1)+Ctr[[2]](#footnote-2) ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
* akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
* planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu ala ja lähialaga;
* arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

## Radooniriski vähendamise võimalused

Planeeritava ala pinnase radoonisisaldus on 10-30 kBq/m3 (Eesti pinnase radooniriski kaart, 2020. aasta seisuga).

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekruusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ja 7 ehitamise põhimõtteid.

Vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases).

Tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

Radoonisisaldus pinnases ei ole ühtlaselt jaotunud ning normaalse radoonisisaldusega  
piirkonnas võib esineda kõrge radoonisisaldusega alasid. Määramaks asjakohaseid  
leevendavaid meetmeid, tuleb detailplaneeringu alal teostada radoonitasemete mõõtmised.

# KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS

Keskkonnalubade täpne vajadus ei ole detailplaneeringu koostamise hetkel teada.

Keskkonnalubadeks on jäätmeluba, vee erikasutusluba, õhusaasteluba ja keskkonnakompleksluba. Eeldatavalt ei ole keskkonnalubade taotlemine vajalik, sest püstitatakse korterelamud ning kaubandus-, teenindus- ja büroohooneid.

Jäätmeloa kohustust reguleerib Jäätmeseaduse § 73. Täpsustavad nõuded on esitatud keskkonnaministri 21.04.2004 määruses nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded“. Jäätmeluba ei ole käsitletavas planeeringus vajalik, sest planeeringualal käitleb füüsiline isik oma kodumajapidamises tekkivaid jäätmeid vastavalt käesoleva seaduse nõuetele.

Maapõueseadus (MaaPS) § 97 sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustöödel ülejääva kaevise kasutamise. Kaevise võõrandamine või selle väljaspool kinnisasja kasutamine on lubatud ainult Keskkonnaameti nõusolekul. Nõusolekut saab taotleda peale asjaomase tegevusloa saamist või asjaomase projektdokumentatsiooni olemasolul. Juhul, kui pinnast kavatsetakse tekkekohast ära vedada ning taaskasutada teisel kinnistul, tuleb lähtudes Jäätmeseaduse § 74 taotleda Keskkonnaametist registreerimistõendit.

Vee erikasutusluba on vaja taotleda vastavalt Veeseaduse (VeeS) § 187 väljatoodule. Käesoleva planeeringuga ei võeta pinnavett, põhjavett ega juhita suublasse saasteaineid ja jäätmekäitlusmaalt/tööstuse territooriumilt kogunenud sademevett vms. Seega vastavalt Veeseaduse (VeeS) § 187 väljatoodule ei ole vaja taotleda vee erikasutusluba.

Õhusaasteluba on nõutav, kui käitise kõikidest ühel tootmisterritooriumil asuvatest heiteallikatest väljutatakse saasteaineid koguses, mis ületab keskkonnaministri 14.12.2016 määruse nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba” lisas nimetatud künniskogust. Paikse heiteallika käitaja registreerimise osa on reguleeritud keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 „Tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja tegevuse registreering, registreeringu taotluse, tõendi ja aastaaruande vorm ning aastaaruande esitamise kord”. Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 lg 6 määrab, et õhusaasteloa kohustusega paikse heiteallika käitaja peab enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist omama õhusaasteluba. Keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 § 11 l punkti 6 kohaselt ei ole nõutav paikse heiteallika käitaja tegevuse registreerimine põletusseadmete puhul, milles gaasilisi põlemissaadusi kasutatakse otseseks gaasi põletamisel põhinevaks kütmiseks siseruumides töötingimuste parandamise eesmärgil. Sellest tulenevalt võib eeldada, et õhusaasteloa taotlemine ei ole vajalik.

# DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

**Mõju sotsiaalsele keskkonnale**

Koostatava detailplaneeringuga kavandatav peab silmas kõiki olulisi aspekte meeldiva ja turvalise keskkonna loomiseks. Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike ja uute töökohtade rajamise näol.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, sest põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

**Majanduslikud mõjud**

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute kogukonnaliikmete ja uute töökohtade lisandumise näol. Lisaks suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv. Rajatavad hooned ja rohealad tõstab piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

**Kultuurilised mõjud**

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et äripindadega korterelamu rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

**Mõju looduskeskkonnale**

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Samuti on ette nähtud ala hooldamiseks ettevaatusabinõud. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

# PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus 2,24 ha

Kavandatud kruntide arv 6

Krunditava maa bilanss:

ärimaa 9184 m² 41%

elamumaa 8440 m² 38%

transpordimaa 4791 m² 21%

# PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal maakorralduslike toimingute tegemisel ja teostatavatele ehitus- ja rajatiste projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele.

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

* planeeringujärgsete katastriüksuste ja kinnistute moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;
* juurdepääsutee, tehnovõrkude ja tehniliste rajatiste projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
* hoonete tarbeks tehnovõrkude, -rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
* planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.

1. Õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni). [↑](#footnote-ref-1)
2. Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1. [↑](#footnote-ref-2)